

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra le parti:

TIZIO, c. f. *****, nato a *** il ***, ivi residente alla via ***, n. 166 (d'ora innanzi anche solo il conduttore);

E: **CAIO**, c. f. *****, nato ad *** il ***, e **SEMPRONIA**, c. f. *****, nata ad *** il **, entrambi residenti in *** alla via ***, n. 8, (d'ora innanzi anche solo i locatori);

premesse quanto segue.

a) Il sig. TIZIO è conduttore del capannone, in parte ad uso commerciale ed in parte ad uso deposito, sito in *** alla via ***, esteso su mq. 430 circa, con annessa aerea scoperta pertinenziale di mq 900 circa, destinata a cortile privato, di proprietà dei sig.ri CAIO e SEMPRONIA, proprietari dell'immobile, giusta contratto di locazione dell'1/06/2009, registrato il *** al n. *** dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ***.

b) I locatori con atto del 22/06/2012 hanno intimato sfratto per morosità a causa del mancato pagamento dei canoni a far data da giugno 2012 rivendicando il pagamento di tutti i canoni maturati e di quelli maturandi; il conduttore con il proprio atto di costituzione nel giudizio n. *** R.G. (attualmente pendente, dopo il mutamento del rito ex art. 426, c.p.c., dinanzi al Tribunale di Bari, Sezione Distaccata di Altamura col n. *** R.G. ha dedotto di aver sospeso il pagamento dei canoni a suo dire per l'inutilizzabilità dell'immobile chiedendo in riconvenzionale la restituzione di tutti i canoni versati (e del deposito cauzionale) nonché il risarcimento dei danni.

e) Con atto del 4/07/2012 il sig. TIZIO promuoveva procedimento per A.T.P. ex art. 696-bis, c.p.c., (attualmente pendente dinanzi al Tribunale di Bari, Sezione Distaccata di Altamura al n. *** R.G.), chiedendo la nomina di un C.T.U. al fine di verificare la sussistenza dei vizi e difetti lamentati dal ricorrente. Il Giudice Monocratico con decreto del *** nominava a tal fine l'ing. *** il quale prestava giuramento all'udienza 18/09/2012.

d) È intenzione e volontà delle parti, senza nulla riconoscersi reciprocamente, transigere ogni controversia insorta e prevenirne eventuali altre in futuro ai seguenti

patti e condizioni.

1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Con la sottoscrizione del presente atto, le parti, come in atto identificate, dichiarano di risolvere – come in effetti risolvono – il contratto di locazione indicato in premessa.

Le parti concordano che il rilascio dell'immobile da parte del sig. TIZIO è differito al giorno 1/08/2013, al solo fine di consentire a quest'ultimo di trovare un altro immobile ed effettuare le operazioni di trasloco.

Il termine sopra indicato è improrogabile per espressa volontà delle parti entro tale termine l'immobile dovrà essere riconsegnato ai sigg.ri CAIO e SEMPRONIA libero e sgombero da persone e/o cose e nelle condizioni in cui si trova attualmente.

3) A fronte dell'effettiva riconsegna dell'immobile i sigg.ri CAIO e SEMPRONIA dichiarano di rinunciare ora per allora, come in effetti rinunciano, a tutti i canoni ad oggi maturati e maturandi sino alla scadenza originale del contratto, nonché a qualsiasi ulteriore corrispettivo e/o indennizzo per l'utilizzo dell'immobile dalla data odierna sino all'1/08/2013 da parte del sig. TIZIO, oltre che a qualsivoglia pretesa in materia di migliorie e/o addizioni e danni, con rinuncia a qualsivoglia diritto, azione e facoltà spettante ai locatori e derivanti e/o connessi con il contratto di locazione de quo.

4) Il sig. TIZIO dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, a tutti i diritti, azioni e facoltà a lui eventualmente spettanti e derivanti e/o connessi con l'intercorso contratto di locazione, ed in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo: al risarcimento di tutti i danni richiesti nel giudizio n. *** R.G (già n. *** R.G), alla restituzione dei canoni pagati, al rimborso delle spese sostenute per la manutenzione dell'immobile, alle indennità per i miglioramenti e le addizioni eventualmente apportati, etc., nulla escluso ed eccettuato. Eventuali imposte e bolli saranno a carico di parte locatrice.

5) Il procedimento per A.T.P. n. *** R.G pendente dinanzi al Tribunale di Bari, Sezione distaccata di Altamura, sarà oggetto di espressa rinuncia sottoscritta dalle parti; i compensi del C.T.U. già liquidati sono posti interamente a carico del sig. TIZIO, mentre le spese di lite saranno integralmente compensate tra le parti. Sottoscrive la presente conciliazione anche il C.T.U. ing. *** che, al fine di favorire la conciliazione, dichiara che l'acconto di euro 1.000,00, oltre accessori, già versatogli dal TIZIO, viene imputato a saldo delle proprie competenze e, perfezionatosi l'accordo tra le parti, si impegna a restituire gli atti al Giudice del procedimento cautelare, unitamente al presente verbale di conciliazione che, pertanto, ai sensi dell'art. 696 bis, c. 2, c.p.c., costituirà titolo esecutivo ai fini del rilascio dell'immobile e dell'esecuzione in forma specifica del presente accordo. Ciò posto per espressa previsione di legge, innanzi menzionata, il presente processo verbale è esente dall'imposta di registro.

6) Costituitosi con la presente il titolo di cui innanzi, le parti si impegnano a chiedere alla prossima udienza relativa al procedimento di locazione, iscritto al n. *** R.G pendente dinanzi al Tribunale di Bari, Sezione Distaccata di Altamura, un differimento dell'udienza al giorno 1/08/2013. Rilasciato l'immobile entro il termine improrogabile del 1.08.2013, la causa verrà abbandonata dalle parti che, ex art. 309 c.p.c., provocheranno la sua cancellazione dal ruolo. In ogni caso le spese del giudizio qui indicato saranno integralmente compensate tra le parti.

7) Le parti stabiliscono che l'area scoperta pertinenziale antistante il capannone oggetto della locazione prima dell'1/08/2013 potrebbe essere marginalmente interessata da lavori stradali da parte dell'ANAS, nel caso in

cui tale eventualità si verificasse il sig. TIZIO nulla potrà pretendere dai sigg.ri CAIO e SEMPRONIA per il ridotto utilizzo dell'immobile e/o per qualsiasi altro titolo e/o ragione.

8) Con la sottoscrizione del presente atto le parti tutte si intendono reciprocamente soddisfatte senza avere null'altro a pretendere rispettivamente.

9) Sottoscrivono il presente atto anche i procuratori costituiti nei procedimenti suindicati delle parti per rinunzia al vincolo di solidarietà da parte dei ex art. 68 della L. P.

Altamura,
.....

L.C.S.